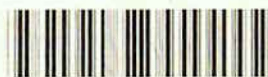




REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



11RI 01573812



REGISTRO DE IMÓVEIS

11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

[Assinatura]

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, **Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a **matrícula** do teor seguinte:

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

São Paulo, 21 de fevereiro de 2025

CNM

111179.2.0527044-38

Matrícula

527.044

Ficha

01

IMÓVEL: LOJA nº 03, localizada no primeiro subsolo, pavimento térreo e 1º e 2º pavimentos do **SUBCONDOMÍNIO COMERCIAL**, integrante do empreendimento denominado "**HIGHLIGHTS DR. NELSON MORETTI**", com acesso pela Rua das Flechas, nº 321, situada na Rua das Flechas, nºs 301, 311 e 321, e Rua dos Cafezais, nºs 366 e 410, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 569,640m² e a área comum de 60,170m² (sendo 19,970m² de área coberta e 40,200m² de área descoberta de uso exclusivo), já incluindo o direito ao uso de 01 (uma) vaga descoberta para utilitários, localizada no térreo, perfazendo a área total de 629,810m², correspondendo-lhe a fração ideal no solo de 2,95179%. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 17, feito na matrícula nº 481.592, deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 090.067.0382-6, em área maior.

PROPRIETÁRIA: FREMONT INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 35.428.064/0001-72, com sede nesta Capital na Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, unidade 502S, Jardim das Perdizes.

REGISTROS ANTERIORES: Registro feito sob o nº 10, em 06 de janeiro de 2021, na matrícula 4.143; Registro feito sob o nº 11, em 16 de abril de 2021, na matrícula 17.317; Registro feito sob o nº 11, em 04 de janeiro de 2021, na matrícula 40.028. Registro feito sob o nº 14, em 04 de janeiro de 2021, na matrícula 48.551; Registro feito sob o nº 9, em 11 de janeiro de 2021, na matrícula 52.690; Registro feito sob o nº 8, em 15 de abril de 2021, na matrícula 67.313; Registro feito sob o nº 11 em 15 de abril de 2021, na matrícula 74.821; Registros feitos sob o nº 12, em 15 de abril de 2021, e sob o nº 14, em 19 de maio de 2021, na matrícula 81.990; Registro feito sob o nº 5, em 04 de janeiro de 2021, na matrícula 112.859; Registro feito sob o nº 11, em 06 de janeiro de 2021, na matrícula 150.000; e Registro feito sob o nº 4, em 08 de janeiro de 2021, na matrícula 384.512 (Matrículas nºs 469.264 e 481.592), todas deste Serviço Registral.

Av.1/527.044: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.573.812 - 31/01/2025)

a) Conforme registro nº 7, feito em 03 de novembro de 2021, na matrícula nº 469.264, deste Serviço Registral, mencionado na letra "a" da averbação nº 1, da matrícula nº 481.592, verifica-se que pelo instrumento particular de abertura de crédito de 13 de agosto de 2021, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei nº 4.380/64, **FREMONT INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº 35.428.064/0001-72, com sede nesta Capital, na Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, unidade 502S, Parque Industrial Tomas Edson, **hipotecou o imóvel, juntamente com outros**, ao **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, com sede em Brasília/DF, por sua Agência Escritório Corporate Banking SP INFRAESTRUTURA, prefixo 1911-9, CNPJ/MF nº 00.000.000/6954-08, como garantia de pagamento do crédito aberto em

Continua no verso

11º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

111179 AA 0828914 1024





11RI 01573812

Matricula

527.044

Ficha

01

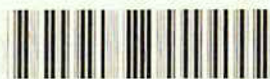
Verso

CNM

111179.2.0527044-38

favor dela devedora, no valor de R\$ 58.113.000,00, destinado exclusivamente a financiar a produção do empreendimento imobiliário denominado HIGHLIGHTS DR. NELSON MORETTI - FASE 1, objeto da incorporação imobiliária registrada sob o nº 2 na matrícula nº 469.264, a ser liberado na forma prevista no título que dá origem a este registro, estando contratada a taxa anual de juros efetiva de 6,59%, correspondente a taxa mensal de juros efetiva 0,5332% e previsto o prazo para construção de 28 meses, prazo de amortização de 14 meses, prazo total da operação em 48 meses, Sistema de Amortização: SAC, na forma e condições estabelecidas no título. Figura como construtora **TECNISA ENGENHARIA E COMERCIO LTDA**, CNPJ/MF nº 49.502.677/0001-17, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, 1º andar, Bairro Itaim Bibi. Figura como fiadores **TECNISA S/A**, CNPJ/MF nº 08.065.557/0001-12, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, 1º andar, Bairro Itaim Bibi; **OMEGA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 09.002.517/0001-94, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, 1º andar, Bairro Itaim Bibi. **Consta no título as unidades excluídas do financiamento e da hipoteca: LOJA 02, apartamentos 151 e 152.** Valor da garantia: R\$ 134.501.707,20; b) Conforme averbação nº 13, feita em 28 de abril de 2022, na matrícula nº 469.264, deste Serviço Registral, mencionado na letra "i" da averbação nº 1, da matrícula nº 481.592, verifica-se que pelo instrumento particular de primeira rratificação ao instrumento particular de abertura de crédito para produção de empreendimento imobiliário, de 29 de dezembro de 2021, **BANCO DO BRASIL S/A**, na qualidade de credor; **FREMONT INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº 35.428.064/0001-72, com sede nesta Capital, na Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, unidade 502S, Parque Industrial Tomas Edson, na qualidade de devedora hipotecante; **TECNISA ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA**, na qualidade de construtora; **TECNISA S/A**, CNPJ nº 08.065.557/0001-12, com sede nesta Capital, na Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, unidade 502S, Parque Industrial Tomas Edson, e **OMEGA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº 09.002.517/0001-94, com sede nesta Capital, na Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, unidade 502S, Parque Industrial Tomas Edson, na qualidade de fiadores, todos já qualificados, de comum acordo, **retificaram** o instrumento particular de 13 de agosto de 2021, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 4.380/64, registrado sob o nº 7, na matrícula nº 469.264, para constar que as partes substituíram as unidades 237 e 238 financiadas e que fazem parte da garantia do financiamento, pelas unidades 151 e 152, sendo que o item "e" passa a ter a seguinte redação: **Unidades excluídas do financiamento e da hipoteca: LOJA 02, apartamentos 237 e 238.** Ficando ratificadas todas as demais cláusulas, termos, garantias e condições do contrato que não foram alteradas, as quais continuam em pleno vigor e efeito; e c) Conforme averbação nº 7, feita em 05 de dezembro de 2024, na matrícula nº 481.592, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de segunda rratificação ao instrumento particular de abertura de crédito para produção de empreendimento imobiliário de 12 de novembro de 2024, o **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, com

Continua na ficha 02



11RI 01573812



REGISTRO DE IMÓVEIS

11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0527044-38

Matrícula

527.044

Ficha

02

sede em Brasília, Capital Federal, por sua agência ESCRITÓRIO CORPORATE BANKING - SP INFRAESTRUTURA, prefixo 1911-9, inscrito no CNPJ sob nº 00.000.000/6954-08, na qualidade de credor; **FREMONT INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 35.428.064/0001-72, com sede nesta Capital, na Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, sala 502S, bairro Parque Industrial Tomas Edson, na qualidade de devedora hipotecante; **TECNISA ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA**, CNPJ/MF nº 49.502.677/0001-17, com sede nesta Capital, na Avenida Nicolas Boer 399, 5º andar, unidade 502S, bairro Parque Industrial Tomas Edson, na qualidade de construtora; **TECNISA S/A**, CNPJMF nº 08.065.557/0001-12, com sede nesta Capital, na Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, unidade 502S, Parque Industrial Tomas Edson, e **OMEGA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 09.002.517/0001-94, com sede nesta Capital, na Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, unidade 502S, Parque Industrial Tomas Edson, na qualidade de fiadores, de comum acordo, **retificaram** o instrumento particular de 13 de agosto de 2021, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 4.380/64, registrado sob o nº 7 e rerratificado pela averbação nº 13, ambos na matrícula nº 469.264, constantes dos itens "e" e "i" da averbação nº 1 feita na matrícula nº 481.592, mencionados nos itens "a" e "b" desta matrícula, para constar que as partes alteraram as alíneas "b", "d", "g" e "h" do item 3 - **CONDIÇÕES DA ABERTURA DE CRÉDITO do QUADRO RESUMO**, passando a ter a seguinte redação: **b) ENCARGOS FINANCEIROS**: b1) Taxa Efetiva a.a 10,9900%; b2) Taxa efetiva a.m. 0,8727%; **d) Prazo de construção remanescente**: 05 meses; **g) Prazo de amortização**: 05 meses; e **h) Prazo total da operação remanescente**: 16 meses. Ficando ratificadas todas as demais cláusulas, dispositivos e condições celebradas no instrumento aditado e que não foram alteradas, razão pela qual permanecem em pleno vigor e com a mesma redação que já possuem. Data: 21/02/2025

Selo digital: 1111793310000002226499254

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado ELDER HAGA; e assinado digitalmente pelo Oficial Plinio Antonio Chagas.

Hash: M1573812-5C35C3F4-551A-4960-8B47-3224F41BF301

Av.2/527.044: **REFERÊNCIA** (Prenotação nº 1.573.812 - 31/01/2025)

Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço, conforme faculta o item 53, letra "a", do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Data: 21/02/2025

Selo digital: 111179311000000222650025X

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado ELDER HAGA; e assinado digitalmente pelo Oficial Plinio Antonio Chagas.

Hash: M1573812-5C35C3F4-551A-4960-8B47-3224F41BF301

EM BRANCO

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO ➡

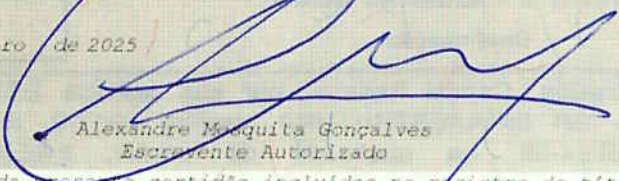




11RI 01573812

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e os direitos sobre ele constituídos. CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 22/93 da CGJ, Cap.XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 21 de Fevereiro de 2025


Alexandra Masquita Gonçalves
Escrivente Autorizado

Custas e emolumentos da presente certidão incluídos no registro do título.

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br

11º Oficial de Registro de Imóveis - PLÍNIO ANTONIO CHAGAS

Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V.Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP

Tel.: (11)3779-0000

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



1111793910000002200818254

